

2021/284 0.04.05.02 Interpellation

Interpellation "IDEWE-Areal", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 21.02.08)

Beschluss Stadtrat

1. Die Antwort auf die Interpellation "IDEWE-Areal" wird genehmigt und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antwort)
 - Geschäftsbereich Bau + Planung
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Präsidiales + Entwicklung

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die Interpellation "IDEWE-Areal" zur Weiterleitung an das Parlament.

Ausgangslage

Die nachfolgende Interpellation von Bigi Obrist (aw) und einem Mitunterzeichnenden ist an der Parlamentssitzung vom 6. September 2021 begründet worden:

IDEWE-Areal

Mitte Juli 2021 haben wir festgestellt, dass das einstige Fabrik und heutige Gewerbeareal der J. Dürsteler & Co. AG, die Strick, Wirkwaren und Strumpffabrik IDEWE an der Zürcherstrasse 45, 47, 49 und Bertschikerstrasse 2 in Wetzikon (nachfolgend IDEWE genannt), heute im Besitz von André Sax, verkauft wird. Aktuell (Ende Juli 2021) steht gemäss Auskunft IDEWE eine andere Interessentin in Verhandlungen mit der J. Dürsteler & Co. AG. In einem Telefonat der Erstunterzeichnenden mit dem zuständigen Vertreter von Herrn Sax hat sich dieser aber dahingehend geäussert, dass es trotzdem durchaus vorstellbar sei, und er es als sinnvoll betrachte, mit der Stadt über das Objekt in Austausch zu treten.

Das Areal ist in etwa 12'000 m² gross und befindet sich an bester Lage für Gewerbe und Industrie. Die Kosten für das Areal belaufen sich in einem ähnlichen Umfang wie für den Tannenrain, allerdings ist das Areal bereits voll erschlossen und befindet sich an strategisch wertvollerer Lage. Die bestehenden Räumlichkeiten seien professionell verwaltet und würden gemäss dem Rechtsvertreter der IDEWE eine gute Rendite abwerfen. Die MieterInnenschaft ist vielfältig und teils ausgesprochen innovativ und weit über Wetzikon hinaus bekannt.

Das IDEWE Areal befindet sich an einer Schlüsselstelle im städtischen Gefüge von Medikon. Es ist historisch gewachsen und bildet mit der Fabrikantenvilla, dem Fabrikweiher und den umliegenden Produktionsgebäuden einen Ort mit hohem Identitätspotential. Die Gebäude sind weitgehend in ihrem Originalzustand erhalten. Während vermutet werden kann, dass die Bausubstanz der historischen Gebäuden mehrheitlich gut ist, sind hingegen das Wasserkleinkraftwerk, die Kanäle und deren nähere Umgebung augenscheinlich sanierungsbedürftig.

Selbstverständlich müsste mittelfristig eine städtebaulich relevante Nutzungsstrategie und entsprechende Entwicklungs- und Sanierungskonzepte in Angriff genommen werden, um das Potential des Areals voll auszuschöpfen. Eine weitgehende Kooperation mit AWEL und Denkmalpflege versteht sich von selbst. Die Möglichkeit, beispielsweise Teile des Areals im Baurecht weiterzugeben, besteht genauso wie ein Gestaltungsplanverfahren mit einer künftigen Käuferschaft durchzuführen und die IDEWE nach einem abgeschlossenen Verfahren wieder zu verkaufen. Im Minimum muss mit einer anderen Käuferschaft ein gemeinsames Vorgehen zur Entwicklung des Areals angestrebt werden.



Das Legislaturziel 2018 22 formuliert die Ziele und Massnahmen für eine aktive Stadtentwicklung folgendermassen:

Mit einer aktiven Liegenschaftenpolitik nimmt der Stadtrat Einfluss auf die Stadtentwicklung.

- Die Stadt soll sich in den kommenden Jahren aktiv am Immobilienmarkt beteiligen, wenn es um Grundstücke geht, welche für die Stadtentwicklung förderlich sind und es die städtischen Möglichkeiten zulassen.

Die aw würde es im Sinne einer aktiven und zukunftsgerichteten Standortförderung/Stadtentwicklung ausserordentlich begrüessen, wenn die Stadt Wetzikon sich dieses strategisch wichtige und historisch bedeutungsvolle, identitätsstiftende Areal sichert bzw. sich aktiv mit einer allfälligen anderen Käuferschaft über die Entwicklung an einem derart identitätsstiftenden Ort für Wetzikon austauscht und soweit möglich Einfluss zu nehmen.

Wir bitten deshalb den Stadtrat, uns und der Bevölkerung von Wetzikon folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1: Unterstützt der Stadtrat die Meinung der aw, dass das IDEWE Areal für die Stadt Wetzikon von strategischer, historischer und identitätsstiftender Bedeutung ist? Wir bitten um eine Einschätzung des Stadtrats zum Potential des Areals und, falls der Stadtrat zu einem anderen Schluss kommt als die aw, um eine nachvollziehbare Begründung.

Frage 2: Unterstützt der Stadtrat die Ansicht der aw, dass im Sinne des obgenannten Legislaturziels Abklärungen zum Areal, die zu einem Kauf oder im Minimum aber zu einer Einflussnahme auf die künftige Entwicklung führen, wichtig sind und deshalb in Angriff genommen werden sollten? Wenn nein, weshalb ist der Stadtrat anderer Meinung?

Frage 3: Wäre der Stadtrat bereit, das Areal zu erstehen, wenn es seitens der Verkäuferin zum Verkauf steht? Wir bitten um nachvollziehbare Begründung, weshalb der Stadtrat zum gleichen bzw. zu einem anderen Schluss kommt als die aw, welche einen Kauf begrüssen würde.

Frage 4: Wurden während der städtischen Initiative «Fokus 5» mit der IDEWE bilaterale Gespräche über die Zukunft des Areals, über die Entwicklung der in schlechtem Zustand befindlichen Arealanteile wie z.B. Wehr und Kanäle, über die städtebauliche Relevanz des Areals und über die Perspektive eines möglichen Verkaufs des Areals geführt?

- *Wenn ja, was waren die Erkenntnisse und Ergebnisse?*
- *Wenn nein, weshalb hat es der Stadtrat unterlassen, mit einem derart wichtigen und auch geschichtlich bedeutsamen Player in der Gewerbe und Industriezone Zürcherstrasse aktiv das bilaterale Gespräche zu suchen, um Erkenntnisse für die Zukunft zu gewinnen?*
- *Ist sich der Stadtrat bewusst, dass er im Falle des Unterlassens einer aktiven Austauschkultur zwischen öffentlicher Hand und privater Besitzerin sich möglicherweise einen wichtigen Verhandlungsvorteil im anstehenden Geschäft vergeben hat?*

Frage 5: Hatte der Stadtrat ausserhalb von «Fokus 5» Kenntnisse über den anstehenden Verkauf der Immobilie, des Grundstücks?

- *Wenn ja, was hat er aufgrund dieser Erkenntnis unternommen oder nicht unternommen und warum?*
- *Wenn nein, weshalb nicht? Wie kann der Stadtrat in Zukunft sichern, dass er Kenntnis erhält über Veränderungen an für die Stadt und Quartierentwicklung strategisch wichtigen Orten? Welche Rolle spielt die Standortförderung, welche bei der Stadtschreiberin angesiedelt ist, beim Austausch mit wichtigen Player:innen? Welche Rolle spielt der Unternehmerapéro für solche Gespräche?*

Frage 6: Wie sichert sich der Stadtrat unabhängig vom aktuellen Stand des Verkaufs des IDEWE Areals seinen Einfluss an diesem zentralen Ort?

- *Ist der Stadtrat bereit, mit allfälligen weiteren Interessenten oder künftigen BesitzerInnen der IDEWE Kontakt aufzunehmen, das Gespräch zu suchen und einer allfällig zukünftigen Besitzerin die für die Stadt Wetzikon strategisch bedeutsame Lage des Areals zu vermitteln und deren Kooperation im Sinne einer für die Wetziker Bevölkerung und Wetziker Gewerbe/ Industrie gelingende Stadt(teil)entwicklung zu erfragen?*

Frage 7: Im Anschluss an die IDEWE in Richtung Zürich bzw. in Richtung Hinwil sind weitere bestehende Gewerbe und Industrieareale wie beispielsweise das ROLBA und das AWESO und weitere an der Zürcherstrasse gelegene Areale.

- *Welche Areale befinden sich an der Zürcher- /Rapperswilerstrasse, welche unter Umständen in näherer Zukunft durch die Besitzer:innen weiterentwickelt oder veräussert werden könnten? Welche Besitzer:innen von Arealen (Region Floss bis Bahnhof) haben am Projekt «Fokus 5» teilgenommen?*
- *Mit welchen Besitzer:innen von Arealen entlang der Zürcherstrasse im obengenannten Perimeter wurden zu «Fokus 5» ergänzende bilaterale Gespräche geführt? Wenn ja, welche weiterführenden Erkenntnisse hat der Stadtrat daraus gewonnen? Wenn nein, ist er bereit, mit den Besitzer:innen unverzüglich Gespräche aufzunehmen und Abklärungen über deren Absichten zu treffen?*

Formelles

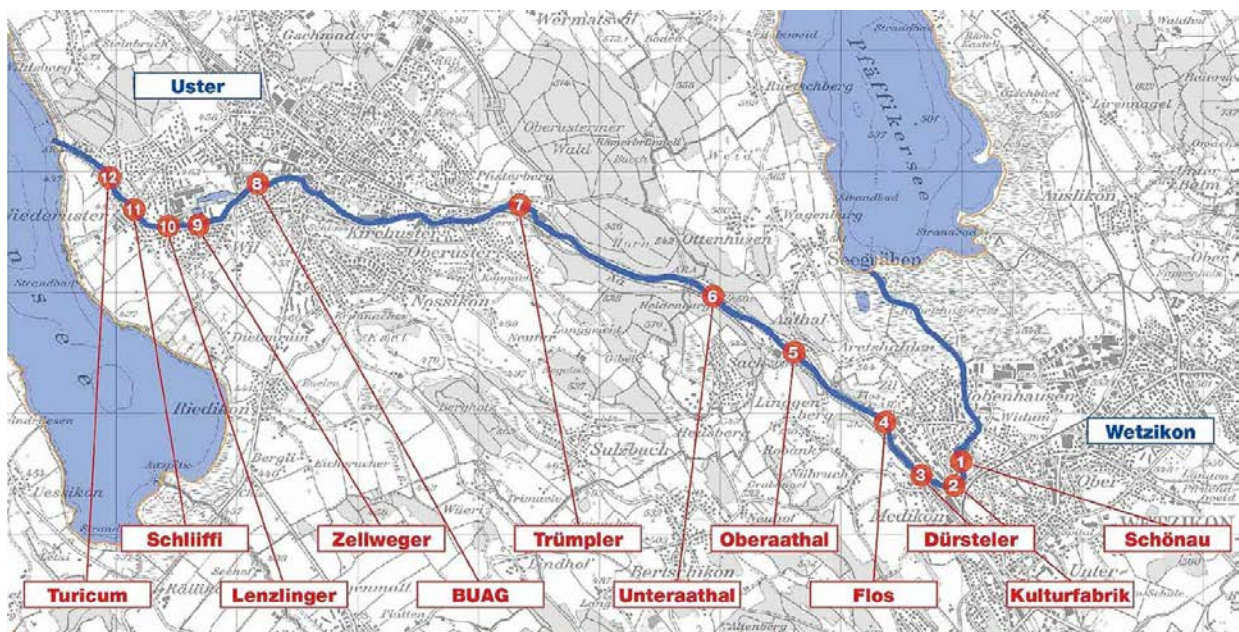
Die Interpellation ist gemäss Art. 46 der Geschäftsordnung des Parlaments (Gescho Parlament) eine "Anfrage an den Stadtrat über einen in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden Gegenstand". Sie ist gestützt auf Art. 47 Abs. 2 Gescho Parlament innert vier Monaten nach der Begründung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Beantwortung der Interpellation

Die Interpellation "IDEWE Areal" wird wie folgt beantwortet:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Frage 1: Unterstützt der Stadtrat die Meinung der aw, dass das IDEWE Areal für die Stadt Wetzikon von strategischer, historischer und identitätsstiftender Bedeutung ist? Wir bitten um eine Einschätzung des Stadtrats zum Potential des Areals und, falls der Stadtrat zu einem anderen Schluss kommt als die aw, um eine nachvollziehbare Begründung.

Das Fabrikareal mit seinen historischen Gebäuden im kommunalen Schutzinventar bildet einen Teil der Geschichte von Wetzikon ab. Grosses Potential wird vor allem in den beiden angrenzenden Fließgewässern Aabach und Wildbach gesehen. Für die Textilindustrie im Zürcher Oberland war der Aabach von grosser wirtschaftlicher Bedeutung. Die Wasserkraftanlage auf dem IDEWE-Areal bildet mit weiteren Wasserkraftanlagen entlang des Aabachs, von der Schönau bis zum Greifensee, gemäss der Denkmalpflege des Kantons Zürich ein Kulturdenkmal von herausragender Bedeutung.



(Quelle: <https://retogadola.ch/wasserkraftwerke-aabach/>)

Beispiele aus anderen ehemaligen Industriestädten (u.a. das Zwicky-Areal in Dübendorf und Wallisellen) zeigen, wie sich entsprechende Gebiete in der Nähe des Wasserraums zu belebten und vielgenutzten Räumen entwickeln können, die massgeblich zur Identitätsbildung bzw. -entwicklung eines Orts beitragen.

Die strategische Lage des Gebiets ist jedoch nicht optimal, da es eher dezentral liegt. Die Nähe zur dicht befahrenen Zürcherstrasse stellt zwar eine gute Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr sicher und auch die Gehdistanz vom Bahnhof Wetzikon aus ist mit ca. 900 Metern relativ kurz. Das Gebiet befindet sich jedoch in einer nur mittelmässig durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Zone (ÖV-Gütekategorie C).

Frage 2: Unterstützt der Stadtrat die Ansicht der aw, dass im Sinne des obgenannten Legislaturziels Abklärungen zum Areal, die zu einem Kauf oder im Minimum aber zu einer Einflussnahme auf die künftige Entwicklung führen, wichtig sind und deshalb in Angriff genommen werden sollten? Wenn nein, weshalb ist der Stadtrat anderer Meinung?

Die J. Dürsteler & Co. AG hat am 9. September 2021 einen Kaufvertrag mit einer Drittperson abgeschlossen.

Der Stadtrat erachtet den Austausch, die Koordination und die Kooperation der Entwicklung mit privaten Akteuren als wichtig und strebt in Zukunft diesbezüglich eine systematische Herangehensweise an. In Bezug auf die oben erwähnte Parzelle wird der Stadtrat versuchen, in nächster Zeit den Austausch mit der neuen Eigentümerin des Areals zu suchen, um auf die zukünftige Entwicklung Einfluss nehmen zu können. Bei der zukünftigen Entwicklung des Areals ist aus der Sicht der Stadtentwicklung insbesondere darauf zu achten, dass nach Möglichkeit öffentliche Freiräume entstehen, die der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen. Gerade die Zugänglichkeit der Wasserräume sollte gewährleistet werden.

Frage 3: Wäre der Stadtrat bereit, das Areal zu erstehen, wenn es seitens der Verkäuferin zum Verkauf steht? Wir bitten um nachvollziehbare Begründung, weshalb der Stadtrat zum gleichen bzw. zu einem anderen Schluss kommt als die aw, welche einen Kauf begrüssen würde.

Die J. Dürsteler & Co. AG hat am 9. September 2021 einen Kaufvertrag mit einer Drittperson abgeschlossen.

Frage 4: Wurden während der städtischen Initiative «Fokus 5» mit der IDEWE bilaterale Gespräche über die Zukunft des Areals, über die Entwicklung der in schlechtem Zustand befindlichen Arealanteile wie z.B. Wehr und Kanäle, über die städtebauliche Relevanz des Areals und über die Perspektive eines möglichen Verkaufs des Areals geführt?

– *Wenn ja, was waren die Erkenntnisse und Ergebnisse?*

Im Rahmen der stadträumlichen Studie "Fokus 1 Unterwetzikon" wurden keine bilateralen Gespräche mit der damaligen Eigentümerschaft des IDEWE-Areals geführt.

– *Wenn nein, weshalb hat es der Stadtrat unterlassen, mit einem derart wichtigen und auch geschichtlich bedeutsamen Player in der Gewerbe und Industriezone Zürcherstrasse aktiv das bilaterale Gespräch zu suchen, um Erkenntnisse für die Zukunft zu gewinnen?*

Mit der damaligen Besitzerin des IDEWE-Areals wurde der Kontakt gesucht, jedoch erfolglos. Auch wurde die Einladung zu den Echoraum-Veranstaltungen abgelehnt.

Die Studie "Fokus 1 Unterwetzikon" basierte auf einem partizipativen Planungsprozess. Dabei wurden im 2019 individuelle Gespräche mit Nutzer/innen, Vertreter/innen von Interessensgemeinschaften und Vereinen, Grundeigentümerschaften und Expert/innen geführt.

Es wurden Workshops mit dem Planungsteam und Werkstätten mit Expertinnen durchgeführt. Wichtig für die Spiegelung der Planungsarbeit war die Echoraum-Veranstaltung mit eingeladenen Bürger/innen sowie die zwei Echoraum-Veranstaltungen mit Grundeigentümer/innen und Investor/innen.

- *Ist sich der Stadtrat bewusst, dass er im Falle des Unterlassens einer aktiven Austauschkultur zwischen öffentlicher Hand und privater Besitzerin sich möglicherweise einen wichtigen Verhandlungsvorteil im anstehenden Geschäft vergeben hat?*

Ein Austausch kann nur stattfinden, wenn beide Parteien daran interessiert sind. Dieses Interesse war zum damaligen Zeitpunkt bei der Besitzerin des IDEWE-Areals offenbar nicht vorhanden.

Private AkteurInnen werden teilweise durch die langsamen politischen Prozesse, die schnellen Entscheidungen im Wege stehen können, abgeschreckt. Zudem sind politische Prozesse teilweise von Unwägbarkeiten geprägt, so dass sich private AkteurInnen zum Teil bewusst gegen eine Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand entscheiden und einen privaten Weg bevorzugen.

Frage 5: Hatte der Stadtrat ausserhalb von «Fokus 5» Kenntnisse über den anstehenden Verkauf der Immobilie, des Grundstücks?

- *Wenn ja, was hat er aufgrund dieser Erkenntnis unternommen oder nicht unternommen und warum?*

Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien wurde am 26. Juli 2021 telefonisch über die Verkaufsabsichten der J. Dürsteler & Co. AG durch Bigi Obrist informiert. Seine Erkundigungen bei der Veräusserin ergaben, dass der Verkauf bereits weit fortgeschritten sei.

- *Wenn nein, weshalb nicht? Wie kann der Stadtrat in Zukunft sichern, dass er Kenntnis erhält über Veränderungen an für die Stadt und Quartierentwicklung strategisch wichtigen Orten? Welche Rolle spielt die Standortförderung, welche bei der Stadtschreiberin angesiedelt ist, beim Austausch mit wichtigen Player:innen? Welche Rolle spielt der Unternehmerapéro für solche Gespräche?*

Ein regelmässiger Austausch mit den relevanten Akteurinnen/Akteuren kann die Basis schaffen für eine frühzeitige Information über bevorstehende Veränderungen. Andere Städte haben in der Vergangenheit den Austausch mit Vertreterinnen/Vertreter des Immobiliensektors institutionalisiert und Gefässe bzw. Plattformen geschaffen wie beispielsweise das Wohnnetz in St.Gallen in dem u. a. Investoren, Entwickler, Grundeigentümerschaft, Verbände, gemeinnützige Wohnbauträger und Fachexpertinnen/Fachexperten mitwirken und sich regelmässig austauschen. Eine solche Plattform erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Informationen frühzeitig gestreut werden, ist aber noch keine Garantie dafür, dass die Stadt rechtzeitig über bevorstehende Verkäufe informiert wird. Es ist zudem offen, inwiefern insbesondere grössere institutionelle Anleger, die nicht in Wetzikon verankert und in vielen weiteren Städten in der Schweiz und im Ausland tätig sind, überhaupt die Bereitschaft mitbringen, sich in regelmässigen Abständen mit der Stadt auszutauschen.

Über die Standortförderung werden mehrere Austauschplattformen betrieben, bei denen Stadt- und Quartierentwicklung zwar nicht im Zentrum stehen, aber doch gelegentlich darüber gesprochen wird. Der seit 2000 jährlich im Pfarreizentrum Heilig Geist stattfindende Drei-Königs-Apéro kann als informelle Austauschplattform gesehen werden, an der allenfalls punktuell über den bevorstehenden Verkauf von Grundstücken gesprochen wird.

Im Rahmen der Standortförderung werden zudem jährlich zahlreiche Firmenbesuche durchgeführt, an denen der Stadtpräsident und die Stadtschreiberin teilnehmen. Der regelmässige Austausch mit ortsansässigen Firmen bietet die Möglichkeit, über Flächen- und Raumbedürfnisse der Firmen informiert zu werden und ebenso frühzeitig Kenntnis von in der Zukunft freiwerdenden Flächen zu erhalten.

Darüber hinaus existieren diverse weitere Gefässe und Netzwerke, die von der Stadt Wetzikon oder anderen Akteurinnen/Akteuren unterhalten werden, in der die Stadt Wetzikon durch verschiedene Verwaltungsstellen vertreten ist. Zu nennen ist hier beispielsweise der regelmässige Austausch mit den PräsidentInnen der Wetziker Quartiervereine oder die Treffen der Stadtplanung mit privaten AkteurInnen aus dem Bau- und Planungsbereich.

In der Studie Fokus 1 Unterwetzikon wurde unter anderen Kommunikationsmassnahmen vorgeschlagen, "Begleitforen" zu gründen, um die Absichten der Eigentümerschaften und Nutzenden im Gebiet Bahnhof und Knoten "Kulturlandschaft Aabach" abzuholen. In der Aussprache des Stadtrats vom 20. September 2020 wurde diese Massnahme als nicht prioritär eingestuft und eine Umsetzung deshalb nicht weiterverfolgt. Der Stadtrat erachtete es als sinnvoller, einen aktiven Austausch mit Grundeigentümerschaften im Rahmen von laufenden Projekten zu fördern, als stehende Kommunikationsgefässe zu bilden und diese aufrecht zu halten.

Frage 6: Wie sichert sich der Stadtrat unabhängig vom aktuellen Stand des Verkaufs des IDEWE Areals seinen Einfluss an diesem zentralen Ort?

- *Ist der Stadtrat bereit, mit allfälligen weiteren Interessenten oder künftigen BesitzerInnen der IDEWE Kontakt aufzunehmen, das Gespräch zu suchen und einer allfällig zukünftigen Besitzerin die für die Stadt Wetzikon strategisch bedeutsame Lage des Areals zu vermitteln und deren Kooperation im Sinne einer für die Wetziker Bevölkerung und Wetziker Gewerbe/ Industrie gelingende Stadt(teil)entwicklung zu erfragen?*

Der Stadtrat wird sich darum bemühen, in Zukunft nach geeigneten Formen und Möglichkeiten des Austauschs bzw. der Koordination mit EigentümerInnen von strategisch wichtigen Liegenschaften und weiteren zentralen AkteurInnen auf dem Immobilienmarkt zu suchen. In Bezug auf das IDEWE-Areal signalisiert der Geschäftsführer der Käuferin - wie in den Medien zu lesen war - Gesprächsbereitschaft mit der Stadt. Es wird versucht, in Zukunft in Kontakt zu treten und sich auch mit weiteren Anrainern auszutauschen, um sich bei der Entwicklung des Gebiets aktiv einbringen und zu einer gewinnbringenden Stadtteilentwicklung beitragen zu können, von der Wetziker Bevölkerung und Gewerbe profitieren.

Frage 7: Im Anschluss an die IDEWE in Richtung Zürich bzw. in Richtung Hinwil sind weitere bestehende Gewerbe und Industrieareale wie beispielsweise das ROLBA und das AWESO und weitere an der Zürcherstrasse gelegene Areale.

- *Welche Areale befinden sich an der Zürcher- /Rapperswilerstrasse, welche unter Umständen in näherer Zukunft durch die Besitzer:innen weiterentwickelt oder veräussert werden könnten? Welche Besitzer:innen von Arealen (Region Floss bis Bahnhof) haben am Projekt «Fokus 5» teilgenommen?*

Es wurde darauf geachtet, dass möglichst alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Arealen im Bearbeitungsbereich in die Studie "Fokus 1 Unterwetzikon" mit einbezogen wurden.

Folgende Areale werden gemäss unserem aktuellem Kenntnisstand in näherer Zukunft entwickelt:

- Spinnerei Floos: der private Gestaltungsplan ist genehmigt, aktuell ist eine Baueingabe für Umnutzungen im Bewilligungsverfahren
 - Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Bahnhof West: Die Stadt wird ein städtebauliches Leitbild ausarbeiten; die anschliessende Ausarbeitung eines privater Teilgestaltungsplans wurde vom Stadtrat genehmigt (siehe SRB 2021/229).
- *Mit welchen Besitzer:innen von Arealen entlang der Zürcherstrasse im obengenannten Perimeter wurden zu «Fokus 5» ergänzende bilaterale Gespräche geführt? Wenn ja, welche weiterführenden Erkenntnisse hat der Stadtrat daraus gewonnen? Wenn nein, ist er bereit, mit den Besitzer:innen unverzüglich Gespräche aufzunehmen und Abklärungen über deren Absichten zu treffen?*

Siehe Antwort zu Fragen 4.2 und 5.2 / Im Rahmen von laufenden Projekten werden, wann immer sinnvoll, persönliche Gespräche mit Grundeigentümerschaften geführt. Es ist ein zentrales Anliegen der Stadtplanung, die Grundeigentümerschaften bereits in einem frühen Stadium der Planungen adäquat einzubeziehen.

Akten

- Interpellation

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin